

Estudo Técnico Preliminar (ETP) 97499961 - PMMG/8RPM-P4

Governador Valadares, 17 de setembro de 2024.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

I – INFORMAÇÕES GERAIS

1. Identificação do processo e solicitante

Número do processo SEI!: 1250.01.0011554/2023-32

Número da Solicitação no Portal de Compras MG:

Área solicitante: P4 da 8ª RPM

2. Equipe de Planejamento da Contratação:

Documento(s) de designação (número SEI!): BI 18 de 06 de maio de 2024 pág. 40

II – DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

1. Descrição do problema a ser resolvido ou da necessidade apresentada (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO) (art. 6º, I e IV)

A implantação do site de telecomunicações da PMMG no município de Governador Valadares iniciou no ano de 2009. O valor investido à época para implantação do site foi de R\$ 470.542,15 e é referente a torre de telecomunicações metálica autoportante com altura de 60 metros, ao cercamento perimetral com muro de alvenaria nas dimensões de 10 por 12 metros, ao padrão de energia, ao sistema de aterramento, ao sistema de balizamento noturno, as fundações da torre e aos serviços de montagem.

O local foi indicado para implantação após realização de estudo técnico de cobertura, o qual levou em consideração aspectos relacionados com o tipo de tecnologia, faixa de frequência e topografia da região. Conforme pode ser observado nas imagens alocadas no documento SEI 77900140. O local apresenta topografia privilegiada em relação a área urbana, ou seja, é um local alto e relativamente próximo da área urbana.

O espaço para a acomodação da torre de telecomunicações foi alvo de comodato firmado em 2009 e aditado em 2013, com vigência para 10 anos, que expirou em março de 2023 após o qual o proprietário formalizou seu interesse em não continuidade com a cessão do terreno para o Estado de Minas Gerais.

O Parecer Jurídico nº 62/2023 (74120040) sugere a desapropriação da área 20 x20 M2 em razão da supremacia do interesse público, em vista do grave prejuízo que acarretará a realocação da torre de telecomunicações que implicará em alteração no projeto da rede rádio de toda a região e custos elevados

conforme a Proposta Comercial (75934397) contendo os valores da suposta desmobilização e o Parecer Técnico PMMG/8RPM-P4 nº 3/2023 (77900140) que fundamenta a necessidade estratégica da infraestrutura naquele exato local.

A Diretoria Central de Imóveis, DCI, da SEPLAG orientou desta feita a PMMG a adotar medidas a precificar o terreno onde se encontra o site de telecomunicações com a visão de sua desapropriação conforme se vê no ofício SEPLAG/DCI nº. 1030/2024 doc SEI 87520098 orientou à PMMG a obter 01(um) laudo de 1(um) Laudo de avaliação de valor venal do imóvel (válido por 12 meses), elaborado por profissional habilitado, conforme ABNT; Para fins de auxiliar os trabalhos, segue link de modelo de laudo utilizado pela SEPLAG (<https://www.mg.gov.br/planejamento/documento/laudo-de-avaliacao-de-imovel>).

2. Alinhamento entre a contratação e o planejamento da Administração (art. 6º, II)

A contratação aqui ventilada não foi prevista no planejamento da PMMG para 2024, haja vista que a demanda de alocação do espaço somente afluíu em março de 2023 após a negativa do particular em proceder com a permanência do comodato. A PMMG com isso emvidou esforços que visassem a obtenção de medidas outras como a realocação do site de repetição, celebração de um novo comodato ou mesmo a alocação do espaço junto ao proprietário, medidas estas que se revelaram inviáveis após a elaboração do Parecer Técnico PMMG/8RPM-P4 nº. 3/2023 doc SEI 77900140 em novembro de 2023.

Outrossim após supervisão da PM4 foi verificado o interesse institucional na desapropriação do imóvel como forma definitiva da celeuma.

3. Descrição dos requisitos da potencial contratação (art. 6º, III)

Os requisitos necessários para o atendimento da necessidade da PMMG se resumem aos requisitos da SEPLAG para a emissão de laudo técnico de avaliação de imóveis. O Decreto Estadual nº 48.280/2021, que institui a Política de Gestão de Ativos Imobiliários de Minas Gerais, estabelece que as avaliações de valor de mercado devem ser feitas por profissionais habilitados, como engenheiros ou arquitetos, registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

O valor venal de um imóvel pode ser calculado com a fórmula $V = A \times VR \times I \times P \times TR$, onde:

V é o valor venal do imóvel

A é a área do terreno ou edificação

VR é o valor unitário padrão residencial, com base na Planta Genérica de Valores do Município (PGV)

O laudo a ser emitido deve seguir o padrão estabelecido pela SEPLAG. O laudo de avaliação de valor venal do imóvel deve ser válido por, no mínimo, 12 meses, elaborado por profissional habilitado, conforme ABNT.

Os profissionais poderão como forma de auxiliar os trabalhos, seguir o modelo de laudo utilizado pela SEPLAG para outras atividades avaliativas de valor venal. O qual pode ser encontrado no endereço: <https://www.mg.gov.br/planejamento/documento/laudo-de-avaliacao-de-imovel>

III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

As soluções possíveis para a solução do problema foram ventiladas e sabatinadas ao crivo da comissão especialmente designada conforme parecer técnico PMMG/8RPM-P4 nº. 2/2023. As opções perpassam, sempre pela

manutenção do ponto de repetição no cume do pico do Ibituruna, porém, sustentado com outras formas de direito de uso. As possibilidades identificadas foram:

- I - Celebração de contrato de locação do terreno junto a empresa Altura Aliança;
- II - Realocação da torre para outro ponto no pico do Ibituruna;
- III - Desapropriação do terreno nos moldes do sugerido pela PM4;

1. Levantamento de Mercado (art. 6º, V)

Os custos de avaliação da emissão do laudo no mercado foram buscadas na região de localização do imóvel e puderam ser estimadas conforme o seguinte levantamento de mercado:

Levantamento de mercado (Laudo de valor venal)			
Fornecedor	Engenheiro Vitor Doc SEI 95514474	Engenheira Nathalia Doc SEI 95515105	Engenheiro João Moreira Doc SEI 95515396
Valor da proposta	R\$ 15.912,21	R\$ 17.800,00	R\$ 16.500,00
Mediana	R\$ 16.500,00 (Dezesseis mil e quinhentos reais)		

2. Estimativa do valor da contratação (art. 6º, VI)

O valor estimativo da contratação será, para a emissão de 01(um) laudo de avaliação de valor venal do imóvel conforme item 1, que contém a pesquisa de mercado é de R\$ 16.500,00 (Dezesseis mil e quinhentos reais).

Foram tentados que, intra-cóporis institucional, fosse feito e/ou laborado o referido laudo contudo a DAL e o CPO em específico declinaram desta capacidade. No município de Governador Valadares também não existe grupo de trabalho ou serviço público desta natureza que pudesse ser requisitado.

3. Escolha da solução (consequência dos incisos V e VI do art. 6º)

As soluções indicadas no item III, Prospecção de Soluções foram esquematizadas no quadro que se segue, sendo possível numerar os pontos fortes e fracos de cada solução que se apresenta.

Soluções	Vantagens (pontos fortes)	Desvantagens (riscos, limitações, problemas)

Solução 1 - Celebração de contrato de locação da torre	I - Possibilidade da continuidade da operação nos mesmos moldes da infraestrutura já instalada.	I - Manutenção e necessidade de previsão orçamentária de forma permanente para o custeio do contrato. A proposta da empresa Altura Aliança foi de R\$ 7.000,00 (Sete mil reais) mensais conforme se vê no doc SEI 72672091 II - Necessidade de adequação à lei 14.133/2001 que prevê, entre outros pontos a necessidade de se licitar, o que pode, em muitos casos, frustrar a continuidade dos serviços.
Solução 2 - Realocação da torre para outro ponto	I - Possibilidade de reaproveitamento da infraestrutura em outro ponto de repetição	I - Elevado custo de desmonte e posterior remontagem da infraestrutura, conforme se apurou na proposta comercial do SEI 75934397 no valor de R\$ 1.703.940,00 (Hum milhão setecentos e três mil novecentos e quarenta reais) II - O pico do Ibituruna possui poucas possibilidades de terrenos vagos onde se poderiam candidatar-se a instalação da torre. Ainda assim é inserto que os proprietários sejam adeptos à celebração desse comodato. III - O processo de desmonte e remontagem é lento e importaria na precarização ou mesmo a indisponibilização das comunicações de boa parte da 8ª RPM.
Solução 3 - Desapropriação do terreno	I- Eliminação do risco de reintegração de posse II Autonomia da PMMG em celebrar com outros órgãos ou empresas privadas acordos onerosos com recursos em destinação à PMMG.	I - Possibilidade de questionamento judicial do processo com consequente morosidade na sua solução. II - Possibilidade do custo de desapropriação ser majorado a ponto de não ser possível a declaração de disponibilidade orçamentária para a desapropriação. III - O custo da desapropriação é incerto;

A análise do quadro supra pode nos possibilitar a escolher a solução mais crível, considerando-se entre outros pontos fatores como risco retorno, eficiência da solução bem como os custos envolvidos. Desta forma a equipe de planejamento identificou que a solução 3: "Desapropriação do terreno" se mostrou a mais viável, uma vez que elimina os principais riscos que atualmente envolvem a ocupação de imóveis de terceiros pela PMMG: A insegurança jurídica de eventuais comodatos vencidos e/ou renovados, irregularidades jurídicas de registro do imóvel por particulares, e custos e benfeitorias necessárias que poderiam se perder ante à eventual "requisição do imóvel" pelo particular.

Outrossim verifica-se que o fato do custo da desapropriação ser incerto se faz necessário a avaliação, por laudo de valor venal, que subsidiará, de forma mais precisa, a solução que melhor se amolda à necessidade da PMMG. A solução aqui escolhida é, portanto, parte inicial da solução

IV – DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

1. Descrição da solução como um todo (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO) (art. 6º, VII)

A solução deverá ser capaz de atender a solução 3 no que tange aos requisitos indicados no item "3 - requisitos da potencial contratação".

O engenheiro deverá lavrar termo conforme disposições da SEPLAG e ser capaz de responder ao quesito:

***Quesito:** "Qual é o valor venal do terreno descrito na proposta de laudo, onde atualmente opera a torre de telecomunicações por radiocomunicação da PMMG no município de Governador Valadares?"*

O laudo deve ser entregue e assinado, estando hábil, conforme as normas da ABNT e dos conselhos de classe como o CREA e CONFECI para subsidiar eventual ação de desapropriação do citado terreno pelo Estado de Minas Gerais.

2. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

É importante destacar que a solução e, apesar de conter como objetivo final a desapropriação final a contratação pretendida é apenas uma parte da solução, a qual visa subsidiar a administração pública de conhecimento técnico que possibilite prosseguir, ou não, com o intento da desapropriação.

A fase da elaboração do laudo de avaliação do valor venal não será parcelada, deverá ser entregue de forma única, uma vez que tecnicamente e economicamente não se justifica o parcelamento de uma peça que por sua natureza é única.

3. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 6º, XI)

A PMMG mantém o programa de digitalização da rede de rádio, prevista no plano estratégico 2024 à 2027 (Resolução 5.332 de 19 de dezembro de 2023). Uma das ações previstas no plano estratégico, neste tema é a aquisição de ERB (Estação Rádio Base) para Governador Valadares, o que possibilitaria, entre outros ganhos, a comunicação elo COPOM com toda a área da UDI.

A contratação dos serviços e equipamentos de radiocomunicação digitais são, portanto, interdependentes da presente contratação.

4. Resultados pretendidos (art. 6º, IX)

Os resultados esperados com a adoção da solução 3 podem ser elencados diretamente como:

I - Eliminação do risco de reintegração de posse e consequente desativação/precarização das radiocomunicações em Governador Valadares e em toda a 8ª RPM;

II - Segurança em decidir pela iniciativa em desapropriar ou não o terreno onde se encontra o site de repetição do Pico do Ibituruna.

III - Propor, com base em dados reais e de mercado, ação judicial cautelar que assegure a PMMG a manutenção das operações no atual local pelo período necessário à desapropriação do terreno.

5. Providências a serem adotadas (art. 6º, X)

Depuradas as ações de cunho formal verifica-se a necessidade de se detalhar os riscos que envolvem a contratação ou mesmo os riscos decorrentes da eventual frustração da contratação do laudo de valor venal ou mesmo uma vez contratado este redunde em custos proibitivos para a administração pública. O processo de elucubração é reduzido, de forma esquemática no quadro de matriz de risco:

Matriz de Risco

Risco	Plano de Ação	Responsável	Data de início	Data de Término
Não ocorrer descentralização do crédito orçamentário para contratação do laudo.	1º - Busca de recursos junto ao CONSEP ou outras fontes complementares para a aquisição do serviço do laudo.	P4 da 8ª RPM	01 de março de 2024	02 de Setembro de 2024
Laudo contratado e com apuração de valor venal não suportado pelo gestor de crédito	1º - Realização de nova pesquisa de mercado 2º - Renegociação dos valores com o proprietário para contraproposta mais vantajosa para o Estado; 3º - Reavaliação das demais soluções previstas no item 3 como solução de contorno;	P4 da 8ª RPM	Data da declaração da "Indisponibilidade de crédito"	31/12/2024
Proposição de ação de reintegração de posse pelo proprietário antes da conclusão do processo de desapropriação ou realocação	1º - Solicitação da intervenção da DCI (Diretoria Central de Imóveis) e da Ass.Jur do GCG para a proposição junto à SEPLAG de ação cautelar de posse, visando a manutenção das operações da PMMG na torre do Pico do Ibituruna mesmo sem o contrato entre as partes; 2º - Alimentação do processo SEI 1250.01.0007084/2024-51 com ofício e requisição da proposição cautelar pela comando regional da 8º RPM.	Assessoria Jurídica do GCG - Cap Edson.	23 de Abril de 2024	Até o término.

Risco	Plano de Ação	Responsável	Data de início	Data de Término
Processo de desapropriação moroso e/ou restado frustrado, com consequente perda do direito de uso da terreno.	1° - Solicitação da intervenção da DCI (Diretoria Central de Imóveis) e da Ass.Jur do GCG para a proposição junto à SEPLAG de ação cautelar de posse, visando a manutenção das operações da PMMG na torre do Pico do Ibituruna mesmo sem o contrato entre as partes; 2° - Instalação provisória junto à outros detentores de torres próximas à torre da PMMG e instalação de repetidores de baixo tráfego em modo de contingência até a transferência dos equipamentos e desmontagem da torre da PMMG.	1° - Assessoria Jurídica do GCG - Cap Edson 2° - P4 da 8ª RPM (TIC)	23 de abril de 2024	Até o término.

6. Possíveis impactos ambientais (art. 6º, XII)

Não existe impacto ambiental previsto e/ou esperado.

V - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO) (art. 6º, XIII)

A análise das informações colhidas pela equipe de planejamento de contratação são conclusivas de que a adoção da solução 3(Desapropriação do Terreno) é a solução mais acertada e eficiente para o problema descrito e detalhado no item II - (Diagnóstico da Situação Atual).

A opção pela solução 3 também importa na necessidade da contratação do serviço de elaboração do laudo de avaliação de valor venal do imóvel. O custos para a aquisição do serviço de emissão do laudo apurado no total de R\$ 16.500,00 (Dezesseis mil e quinhentos reais) se mostrou factível, inclusive às capacidades do gestor de crédito em como enquadrado à opção de dispensa de licitação conforme art 75 inc II, portando a aquisição pode ocorrer o procedimento de COTEP (Cotação Eletrônica de Preços).

O resultado da avaliação pelo Laudo de Avaliação de Valor Venal redundará, de forma direta, na conclusão da adoção ou não da desapropriação como a melhor solução para o problema proposto uma vez que importará na mensuração do custo de aquisição o qual se oporá ao custo de alocação ou mesmo de realocação da torre dando a administração pública condições de se decidir pelo prosseguimento da marcha pela desapropriação.

ASSINATURAS:

- Equipe de Planejamento da Contratação e Autoridade Competente nos termos do art. 5º da Resolução SEPLAG nº 115/2021.